

JUAN FCO. MACIA SANCHEZ
M^a JESUS PEÑALVER MARTINEZ
Arquitectos

Pl./ Del Rey, 1 – PI 5^a (Ofic.14)
30201 CARTAGENA. MURCIA
Tlfno./Fax: 968 50 42 10



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 5/12/2007 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba ...**INICIALMENTE** Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a 22 de Enero de 2008
EL SECRETARIO DE GERENCIA



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 6/6/2008 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba ...**DEFINITIVAMENTE** Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a 12 de Mayo de 2008
EL SECRETARIO DE GERENCIA

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 1 DE SANTA ANA EN SUELO URBANO DEL P.G.O.U DE CARTAGENA.

Promotor.

D. CLEMENTE W. GARCÍA DE LA RIVA

Situación.

U.S.A. 1/ SUELO URBANO

Localidad.

SANTA ANA. CARTAGENA

A. MEMORIA.

1. CONSIDERACIONES GENERALES.
2. JUSTIFICACIÓN.
3. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA DELIMITACIÓN.
4. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y CUOTA DE PARTICIPACIÓN
5. CUADRO RESUMEN DE LAS FINCAS INICIALES
6. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO DE LA UA Nº 1.
7. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁMBITO DE LA USA Nº 1.1.
8. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁMBITO DE LA USA Nº 1.2.
9. JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DE CARGAS Y APROVECHAMIENTO ENTRE LAS UNIDADES UA Nº1.1 Y UA Nº 1.2
10. CUADROS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN
11. SISTEMA DE GESTIÓN
12. PLAZOS DE EJECUCIÓN

ANEXO I. Escrituras y Notas simples registrales de las fincas aportadas.

ANEXO II. Fichas catastrales de las fincas iniciales o aportadas.

ANEXO III. Ficha Urbanística de la U.A. según Plan General.

B. PLANOS.

- | | |
|--|---------|
| 1. SITUACION. | 1/5.000 |
| 2. ORDENACION SEGUN PLANEAMIENTO Y DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION. | 1/1.000 |
| 3. PARCELARIO ORIGINAL. | 1/500 |
| 4. SUBDIVISIÓN DE LA UA Nº1 SOBRE TOPOGRAFÍA EXISTENTE. | 1/500 |

1. CONSIDERACIONES GENERALES.

1.1. OBJETO.

D. Clemente W. García de la Riva encarga a los arquitectos D. Juan Fco. Maciá Sánchez, colegiado en el C.O.A.C.V. con el núm. 5.435 y habilitado en el C.O.A.MU. y Dña. M^a Jesús Peñalver Martínez, colegiada en el C.O.A.MU. con el núm. 1.175, el presente documento.

El objeto del presente proyecto es la división de la U.S.A. nº 1 de Santa Ana (Cartagena), en los términos expuestos en el artículo 164 del Texto Refundido de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

La delimitación de las unidades de ejecución se realizará de forma que permita la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, del mismo modo que el aprovechamiento de las unidades resultantes no se desviará en más de un 15% de la media de aprovechamiento de todas las unidades incluídas en la misma área urbana homogénea (art. 170 del Texto Refundido de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.)

1.2. DATOS DEL PROMOTOR.

D. CLEMENTE WILLIAM GARCÍA DE LA RIVA.

N.I.F. 22.323.854-P

C/. Hinojo, nº 59.

30366 EL ALGAR. CARTAGENA.

1.4. DELIMITACION.

EMPLAZAMIENTO: Unidad de Actuación nº 1, del Suelo Urbano localizado en la pedanía de "Santa Ana" (Cartagena).

LINDES:

- Por el Norte, con Suelo No Urbanizable y la Unidad Ejecución nº 2.
- Por el Sur, con Suelo Urbano Consolidado.
- Por el Este, con la Unidad Ejecución nº 2 y Suelo Urbano Consolidado.
- Por el Oeste, con Suelo No Urbanizable y la Unidad Ejecución nº 10.1

SUPERFICIE TOTAL DE LA U.A. 1 EN S.U. "Santa Ana": 34.620,00 m².

2. JUSTIFICACIÓN.

Se hace necesaria la modificación de la actual delimitación poligonal, generando dos nuevos ámbitos, denominados U.S.A. 1.1 y U.S.A. 1.2, contiguos al casco urbano de Santa Ana, para agilizar y simplificar la gestión de la Unidad de Actuación matriz.

En la nueva división de la U.S.A. 1 quedaría la U.S.A. 1.1 con un propietario único, D. Clemente W. García de la Riva, gestionándose por Concertación Directa y en la U.S.A. 1.2. quedaría éste como propietario mayoritario y se gestionaría mediante Concertación Indirecta.

La U.S.A. 1.1 se define como Unidad de Actuación Discontinua, según el apartado b) del art. 170 del Texto Refundido de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, en el que se dice literalmente: *"En suelo urbano no consolidado las Unidades podrán ser discontinuas, y su aprovechamiento total no podrá desviarse en más de un 15 por ciento de la media de aprovechamientos de todas las unidades incluidas en la misma área urbana homogénea"*. La definición de ésta Unidad Discontinua viene motivada por facilitar la gestión de las Unidades de Actuación.

La gestión de la urbanización y edificación de estos terrenos permitirá dar continuidad vial a la zona urbana contigua y consolidar parte de las manzanas adyacentes.

El texto refundido de la ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia señala las determinaciones que en suelo urbano deben cumplir las delimitaciones de Unidades de Actuación, en cuyo proyecto se expresará el aprovechamiento y el porcentaje de cesión, así como, la cuantificación comparativa del aprovechamiento de las Unidades de Actuación, evaluando su edificabilidad expresada en m²/m² y el porcentaje de suelo neto edificable en m²/m², así como, el producto de ambos coeficientes, que se utilizará como parámetro de referencia para justificar adecuadamente las diferencias dentro de cada una de las áreas urbanas homogéneas que se delimitarán a estos efectos. Se justificará que la delimitación de la Unidad de Actuación permite la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

En suelo urbano, el Plan General de Cartagena contiene la delimitación de diferentes unidades de actuación para la pedanía de Santa Ana. De acuerdo con el artículo 35.2 del R.G. se establece el orden de prioridades que, para su ejecución figura en el Programa de Actuación, ejecución que en todo caso deberá contemplar

3. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA DELIMITACIÓN.

Los terrenos objeto del presente proyecto de delimitación constituyen la Unidad de Actuación nº 1 de la pedanía de Santa Ana de la localidad de Cartagena y están clasificados como Suelo Urbano según el P.G.O.U de Cartagena, aprobado definitivamente por acuerdo de consejo de la Comunidad Autónoma de fecha 9 de Abril de 1.987. y recogiendo en el título 4º de las Normas Urbanísticas ("Normas particulares de Suelo Urbano"), los puntos 4.2.3 y 4.2.6:

"4.2.3. Vu. VIAL UNIFAMILIAR.

1. Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo con uso residencial unifamiliar de edificación tradicional en barrios y poblados con o sin antejardín, admitiéndose la vivienda colectiva si se contempla en un proyecto unitario o si es resultante de la agrupación de parcelas con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad y sin que se pierda la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente desde la vía pública o espacio libre público.

2. Ordenación:

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior a vial, formando manzanas cerradas de edificación o en hilera, debiendo adosar la edificación a linderos laterales.

En lo planos se establecen retranqueos a vial obligatorios, que indican la situación de la línea de edificación, sin perjuicio de los entrantes permitidos de carácter voluntario.

3. Volumen:

Vu1. (Grado 1º).

- *Parcela mínima: 120 m².*
- *Ancho mínimo lindero frontal: 8 m.*
- *Índice de edificabilidad: 0,7 m²/m².*

- *Altura máxima: 1 ó 2 plantas.*
- *En proyectos unitarios de edificación que abarquen manzanas completas o partes homogéneas de las mismas, no será necesario cumplir las condiciones de parcela ni lindero frontal mínimo para cada una de las viviendas resultantes.*

4.2.6. Au. AISLADA UNIFAMILIAR.

1. Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo con un uso residencial unifamiliar en edificación aislada con jardines, pudiéndose agrupar viviendas como resultado de agrupar parcelas según lo establecido en el apartado 3.b de las determinaciones de carácter general de este título, pero sin llegar a perder la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente.

2. Ordenación:

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes, respetándose, en todo caso, los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas. Dentro de cada solar únicamente se permite un sólo cuerpo de edificación, pudiéndose autorizar la construcción de garaje y construcciones auxiliares, formando cuerpo aislado de la edificación principal y sin exceder en superficie del 5% del total de la parcela.

3. Volumen:

Se establecen los siguientes parámetros:

Au3. (Grado 3º).

- *Parcela mínima: 250 m².*
- *Forma de parcela: Deberá quedar inscrito en ella un círculo de 13 m.*
- *Altura máxima: 1 ó 2 plantas.*
- *Índice de edificabilidad: 0,5 m²/m².*
- *Separación a linderos: 3 m.*
- *En proyectos unitarios de edificación que abarquen manzanas completas o partes homogéneas de las mismas, cuando se agrupen las viviendas, no será necesario cumplir la condición de forma ni parcela mínima para cada una de estas viviendas. El número máximo de viviendas será el que resulte de dividir la superficie de la parcela inicial en m². por 190*

0. Usos:

Uso característico: Vivienda unifamiliar”.

Así, pues, se establece como uso característico el Residencial semi-intensivo, con una altura máxima de 2 plantas.

Son de aplicación con carácter general las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

4. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y CUOTA DE PARTICIPACIÓN

Según superficies reales.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS

Nº	Titular	Dirección	F. Registral	Superficie	cuota part.
1	Clemente W García de la Riva	c/. Marín Baldo 1 MURCIA (30001)	11.663	13.463	57,84%
2	Antonio Crespo Díaz	c/. Martín Alonso 22 SANTA ANA (30319)	17.711	315	1,35%
3	Benito Conesa Espín	c/. Martín Alonso 15 SANTA ANA (30319)	17.865	315	1,35%
4	Emilo Valles Valles	c/. Martín Alonso 7 SANTA ANA (30319)	20.537	318	1,37%
5	Gil Gómez Soto	c/. Martín Alonso 34 SANTA ANA (30319)		237	1,02%
6	Joaquín Parreño Martínez	c/. Martín Alonso 31 SANTA ANA (30319)	25.241	173	0,74%
7	Vicente Linde Aguilar	c/. Francisco Martínez 11 LOS DOLORES (30310)	22.342	305	1,31%
8	Pedro J. García Cánovas	c/. Gral. Solchaga 16 SANTA ANA (30319)	27.144	300	1,29%
9	Mª Trinidad García García	c/. Gral Frenández Capalleja 30 SANTA ANA (30319)	19.129	329	1,41%
10	Ricardo Hernández García	Alameda San Antón 37 3º A CARTAGENA (20205)	14.085	315	1,35%
11	Tomás Sánchez Vilar	c/. Juan Fernández 57 CARTAGENA (30203)	19.131	162	0,70%
12	Andrés García Andreo	c/. Legón 5 Polig Santa Ana SANTA ANA (30319)	18.476	1.112	4,78%
13	Quintín Martínez Saura	c/. Concepción Arenal 16 SANTA ANA (30319)	13.957	630	2,71%
14	Emilio Marín Marín	c/. Luis Coloma 15 LOS VENTORRILLOS (30319)	14.147	639	2,75%
15	Severiano Moral Belmonte	c/. Virgen de la Vega 12. LA UNIÓN (30360)	19500, 19773	321	1,38%
16	Ginesa Hernández Ros	c/. Bosque 6,1º. URB. MEDIA SALA (30310)	19.137	324	1,39%
17	Mª Angeles Fonseca Gómez	Carmen Conde 55 2º-C CARTAGENA (30304)	19.130	162	0,70%
18	Rosario Martínez Gallardo	c/. Río Llobregat 7 TORRE PACHECO (30700)	18.276	786	3,38%
19	Andrés Segado Galindo	c/. Río Navia 23 LOS DOLORES (30310)	22.598	471	2,02%
20	Fulgencio Zambrana García	c/. Carmen Conde 34, 8º,C CARTAGENA (30204)	14.094	630	2,71%
21	Angel Casanova Sánchez	c/. Gral Frenández Capalleja 8 SANTA ANA (30319)	13894, 14427	390	1,68%
22	Antonio Cabrera XXI SL	c/. Azada 7 SANTA ANA (30319)	75.959	474	2,04%
23	Andrés Sanchez García	c/.Concepción Arenal 9 CARTAGENA (30300)	14.058	158	0,68%
24	Mariano Soto Conesa	c/. Mina La Militar 13, MAZARRÓN (30870)	18.477	158	0,68%
25	Encarnación Martínez Conesa	c/. Azada 7 SANTA ANA (30319)	14.070	474	2,04%
26	Urbanizadora Industrial Agrícola, S.A.	c/. Fernán Nuñez 60, Cartagena (30300)	14.059	316	1,36%
27	Juan José Parreño Zaplana	c/. Curie 27. TORRE PACHECO (30700)			
TOTAL				23.277	100,00%

Por tanto, la propiedad de la U.S.A. nº1 queda de la siguiente forma, teniendo en cuenta que la mercantil Urbanizadora Industrial Agrícola, S.A. ha suscrito con D.Clemente W García de la Riva un acuerdo privado para que la primera se encargue de la gestión de los terrenos de su propiedad, documento que se aportará en el correspondiente Programa de Actuación,

1.- D.Clemente W García de la Riva	11.663 m2	57,84 %
2.- Urbanizadora Industrial Agrícola, S.A.	316 m2	1,36 %
Total	11.979 m2	59,20 %
3.- Resto propietarios	11.298 m2	40,80 %

5. CUADRO RESUMEN DE LAS FINCAS INICIALES

6. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO DE LA U.S.A. n° 1

En base a la Ficha Urbanística de la citada Unidad (ver Anexo IV) y a los datos registrales obrantes en nuestro poder, podemos decir que:

Superficie total del ámbito de la U.S.A. n° 1:	34.864 m ²
Superficie de parcelas netas:	23.118 m ²
Superficie de viales:	8.712 m ²
Superficie para dotaciones:	3.034 m ²
Superficie edificable:	14.650,80 m ²
Aprovechamiento medio: $14.650,80/34.864=$	0,420 m ² /m ²

7. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AMBITO U.S.A. n° 1.1

El ámbito de desarrollo para la U.S.A. n° 1.1 tiene una superficie de:

Superficie total del ámbito de la U.S.A. n° 1.1:	13.766,84 m ²
Superficie de parcelas netas:	10.349,11 m ²
<i>Sup. Parc. 2 = 2.873 m² (ind. Edificab.=0,5 m²/m²)</i>	
<i>Sup. Parc. 6= 2.644 m² (ind. Edificab.=0,7 m²/m²)</i>	
<i>Sup. Parc. 9.1 = 987 m² (ind. Edificab.=0,7 m²/m²)</i>	
<i>Sup. Parc. 1.1= 505,11 m² (ind. Edificab.=0,5 m²/m²)</i>	
<i>Sup. Parc. 5.2= 306 m² (ind. Edificab.=0,7 m²/m²)</i>	

Superficie de viales:	3.417,73 m ²
Superficie para dotaciones:	3.034 m ²
Superficie edificable:	4.444,95 m ²
Aprovechamiento medio: $4.444,95/13.766,84=$	0,323 m ² /m ²

Las condiciones para su desarrollo son las siguientes:

DENOMINACIÓN: U.S.A. n° 1.1 de Santa Ana

CLASE DE SUELO: Urbano

FIGURA DE DESARROLLO: Unidad de Actuación

USO CARACTERÍSTICO: Residencial.

OBJETIVOS: Terrenos de propietario único, dar continuidad vial a la zona urbana contigua y consolidar parte de las manzanas adyacentes.

OBSERVACIONES:

- a) El aprovechamiento medio de la U.S.A. nº 1 es de 0,420 m²/m² y el aprovechamiento de la nueva unidad delimitada U.S.A. nº 1.1 es de 0,76 m²/m², lo que supone una desviación del 0,756%, por lo que cumple con lo especificado en el artículo 170 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, Unidades de Actuación, apartado b), que dice: "En suelo urbano no consolidado las Unidades podrán ser discontinuas, y su aprovechamiento total no podrá desviarse en más de un 15 por ciento de la media de los aprovechamientos de todas las unidades incluidas en la misma área urbana homogénea".
- b) Como sistema de gestión se solicita el de **Concertación Directa**, según lo regulado en el artículo 178 del Texto Refundido de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, siendo los terrenos de la USA 1.1 de un único propietario, D.Clemente W García de la Riva. Así mismo, se solicita la declaración de **innecesariedad del proyecto de reparcelación**.

8. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AMBITO U.S.A. nº 1.2

El ámbito de desarrollo para la U.S.A. nº 1.2 tiene una superficie de:

Superficie total del ámbito de la U.S.A. nº 1.2:	21.097,16 m ²
Superficie de parcelas netas:	15.802,89 m ²
<i>Sup. Parc. 1.3 = 1.864,89 m² (ind. Edificab.=0,5 m²/m²)</i>	
<i>Sup. Parc. 3 = 1.222 m² (ind. Edificab.=0,5 m²/m²)</i>	
<i>Sup. Parc. 4 = 2.577 m² (ind. Edificab.=0,7 m²/m²)</i>	
<i>Sup. Parc. 5.1 = 1.264 m² (ind. Edificab.=0,7 m²/m²)</i>	
<i>Sup. Parc. 5.3 = 1.020 m² (ind. Edificab.=0,7 m²/m²)</i>	
<i>Sup. Parc. 7.1 = 1.194 m² (ind. Edificab.=0,5 m²/m²)</i>	
<i>Sup. Parc. 7.2 = 1.295 m² (ind. Edificab.=0,7 m²/m²)</i>	
<i>Sup. Parc. 8 = 2.556 m² (ind. Edificab.=0,7 m²/m²)</i>	
<i>Sup. Parc. 9.2 = 318 m² (ind. Edificab.=0,7 m²/m²)</i>	
<i>Sup. Parc. 10 = 2.492 m² (ind. Edif.=0,7m²/m²)</i>	
Superficie de viales:	5.294,27 m ²
Superficie para dotaciones:	0,00 m ²
Superficie edificable:	10.205,84 m ²
Aprovechamiento medio: 10.205,84/20.543,16 =	0,483 m ² /m ²

Las condiciones para su desarrollo son las siguientes:

DENOMINACIÓN: U.S.A. nº 1.2 de Santa Ana

CLASE DE SUELO: Urbano

FIGURA DE DESARROLLO: Unidad de Actuación

USO CARACTERÍSTICO: Residencial.

OBJETIVOS: Terrenos con un propietario mayoritario, dar continuidad vial a la zona urbana contigua y consolidar parte de las manzanas adyacentes.

OBSERVACIONES:

- a) El aprovechamiento medio de la U.S.A. nº 1 es de 0,420 m²/m² y el aprovechamiento de la nueva unidad delimitada U.S.A. nº 1.2 es de 0,483 m²/m², lo que supone una desviación del 15,00 %, por lo que cumple con lo especificado en el artículo 170 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, Unidades de Actuación, apartado b), que dice: "En suelo urbano no consolidado las Unidades podrán ser discontinuas, y su aprovechamiento total no podrá desviarse en más de un 15 por ciento de la media de los aprovechamientos de todas las unidades incluidas en la misma área urbana homogénea".
- b) Como sistema de gestión se solicita el de **Concertación Indirecta**, según lo regulado en el artículo 179 del Texto Refundido de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, siendo D.Clemente W García de la Riva propietario de un 30,93 % de los terrenos que integran la U.S. A 1.2.

9. JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DE CARGAS Y APROVECHAMIENTO ENTRE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN USA-1.1 Y USA-1.2

Para verificar que se produce la equidistribución de beneficios y cargas entre ambas unidades de actuación es necesario cuantificar los mismos, valorando en metálico los gastos derivados de la urbanización, incluyendo en los mismos los gastos de demolición de las edificaciones fuera de ordenación, en caso de existir (por apertura de viales) y las indemnizaciones que conlleven. También se valorará la reducción del aprovechamiento establecida en las unidades de actuación.



9.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización que es necesario realizar para que los terrenos adquieran la condición de solar comprenden la pavimentación de las calles y aceras, y la dotación de los servicios de abastecimiento de agua potable, saneamiento, suministro eléctrico, alumbrado público y teléfono.

A falta de proyecto de urbanización, el criterio para su valoración es repercutir el coste de la implantación de todos los servicios por metro cuadrado de vial, valorando esto según los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia.

M2 Urbanización completa de una calle o similar, incluidos todos los servicios urbanísticos, medida sobre superficie neta de la calle e incluyendo aceras y pavimento rodado 58,85 E/m²

M2 Jardín tipo urbano, incluyendo todos los servicios urbanísticos, pavimentaciones, plantaciones y mobiliario urbano, medido sobre superficie neta del jardín 48,15 E/m²

SUPERFICIES

Superficie total del ámbito de la U.S.A. nº 1:	34.864 m ² (100%)
Superficie total del ámbito de la U.S.A. nº 1.1:	13.766,84 m ² (39,49%)
Superficie total del ámbito de la U.S.A. nº 1.2:	21.097,16 m ² (60,51%)

GASTOS TOTALES URBANIZACIÓN USA Nº1

Superficie de viales:	8.712,00 m ²
Superficie para dotaciones:	3.034 m ²
Gastos Urbanización Viales	8.712 m ² x 58,85 E/m ² = 512.701,20 E
Gastos Urbanización Dotaciones	3.034 m ² x 48,15 E/m ² = 146.087,10 E
TOTAL URBANIZACIÓN USA Nº1	658.788,30 E

En función de la superficie de cada unidad de actuación, los gastos de urbanización se deberían repartir:

Superficie U.S.A. nº 1.1: 13.766,84 m ² (39,49%)	Gastos Urbanización:	260.155,50 E
Superficie U.S.A. nº 1.2: 21.097,16 m ² (60,51%)	Gastos Urbanización:	398.632,80 E

En función de la superficie de viario y zona verde que cada una de las unidades delimitadas tiene los gastos de urbanización de cada una de las unidades debe asumir son:

U.S.A. nº 1.1:

Superficie de viales:	3417,73 m ² x 58,85 E/m ² = 201.133,41 E
Superficie para dotaciones:	3.034 m ² x 48,15 E/m ² = 146.087,10 E
TOTAL URBANIZACIÓN U.A. nº 1.1:	347.220,51 E

U.S.A. nº 1.2:

Superficie de viales:	5.294,27 m ² x 58,85 E/m ² = 311.567,79 E
Superficie para dotaciones:	0,00 m ²
TOTAL URBANIZACIÓN U.A. nº 1.2:	311.567,79 E

Hay un desequilibrio en cuanto a gastos de urbanización de 35.652,72 E a favor de la USA nº 1.1, pues las cargas que soporta son mayores al corresponderle en su totalidad la urbanización de la zona verde de la parcela nº 1.

9.2. VALORACIÓN DE LA DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO ENTRE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

USA Nº 1:

Superficie total del ámbito de la U.S.A. nº 1:	34.864 m ²
Superficie de parcelas netas:	26.152 m ²
Superficie de viales:	8.712 m ²
Superficie para dotaciones:	3.034 m ²
Superficie edificable:	14.650,80 m ²
Aprovechamiento medio: 14.650,80/34.864=	0,420 m ² /m ²

USA Nº 1.1:

Superficie total del ámbito de la U.S.A. nº 1.1:	13.766,84 m ²
Superficie de parcelas netas:	10.349,11 m ²
Superficie de viales:	3.417,73 m ²
Superficie para dotaciones:	3.034 m ²
Superficie edificable:	4.444,95 m ²
Aprovechamiento medio: 4.444,95/13.766,84=	0,323 m ² /m ²

USA N° 1.2:

Superficie total del ámbito de la U.S.A. n° 1.2:	21.097,16 m ²
Superficie de parcelas netas:	15.802,89 m ²
Superficie de viales:	5.294,27 m ²
Superficie para dotaciones:	0,00 m ²
Superficie edificable:	10.205,84 m ²
Aprovechamiento medio: $9.983,00/21.097,16 =$	0,483 m ² /m ²

En función de la superficie de cada unidad de actuación, la edificabilidad de la USA n°1 se debería repartir:

Superficie U.S.A. n° 1.1: 13.766,84 m ² (39,49%)	Sup. Edificable:	5.785,60 m ²
Superficie U.S.A. n° 1.2: 21.097,16 m ² (60,51%)	Sup. Edificable:	8.865,20 m ²

Hay un desequilibrio en cuanto al reparto de la edificabilidad de 1340,64 m² a favor de la USA n°1.2 y por tanto, de 1340,64 m² de defecto en la USA n° 1.1.

La valoración del exceso de aprovechamiento se realiza en función del valor de mercado del suelo, según transacciones realizadas, en las cuales se valora el m² de aprovechamiento a 450 €. De esto resulta 603.288,00 E a compensar por la UA n° 1.2.

$$1340,64 \text{ m}^2 \times 450 \text{ E/m}^2 = 603.288,00 \text{ E}$$

9.3. EQUILIBRIO DE CARGAS Y APROVECHAMIENTO ENTRE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN USA N° 1.1 Y USA N° 1.2.

GASTOS TOTALES (€), Y POR UNIDADES DE ACTUACIÓN REPARTIDOS PROPORCIONALMETE A LA SUPERFICIE DE CADA UNIDAD:

	U.S.A N° 1	U.S.A N°1.1	U.S.A N° 1.2
URBANIZACIÓN	658.788,30	260.155,50	398.632,80
DEMOLICIONES	0,00	0,00	0,00
INDEMNIZACIONES	0,00	0,00	0,00
TOTAL	658.788,30	260.155,50	398.632,80



GASTOS TOTALES (€), Y POR UNIDADES DE ACTUACIÓN QUE DEBE ASUMIR CADA UNIDAD DE ACTUACIÓN DELIMITADA:

	U.S.A Nº 1	U.S.A Nº1.1	U.S.A Nº 1.2
URBANIZACIÓN	658.788,30	347.220,51	311.567,79
DEMOLICIONES	0,00	0,00	0,00
INDEMNIZACIONES	0,00	0,00	0,00
TOTAL	658.788,30	347.220,51	311.567,79

DESEQUILIBRIO GASTOS-APROVECHAMIENTO

	U.S.A Nº 1	U.S.A Nº1.1	U.S.A Nº 1.2
GASTOS	0,00	-87.065,01	87.065,01
APROVECHAMIENTO	0,00	-603.288,00	603.288,00
TOTAL	0,00	-690.353,01	+690.353,01

Hay un desequilibrio de gastos a favor de la UA Nº 1.2. de 690.353,01 euros, admisible dado el carácter de la operación.

El Reglamento de Gestión en el art. 37, apartado 1 dice: "Cuando la diferencia de aprovechamiento entre polígono, fijada en los términos establecidos en el número 2 del artículo anterior, sea inferior al 15 por ciento, la delimitación poligonal será válida y producirá todos sus efectos, sin perjuicio de que los propietarios situados en el polígono o polígonos con aprovechamiento superior hayan de compensar en metálico a los propietarios de los polígonos con aprovechamiento inferior por la diferencia que resulte. En la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación de los polígonos afectados por esa diferencia de aprovechamiento se incluirán unas partidas, deudora y acreedora, que hayan de ser objeto de compensación en metálico." En el apartado 3 de etse mismo artículo continúa: "En los polígonos con exceso de aprovechamiento, el importe de éste tendrá el carácter de gasto de urbanización y se entregará a la administración actuante con el fin de indemnizar en metálico a los propietarios de los polígonos con defecto. No obstante, la Administración actuante podrá satisfacer esta indemnización asumiendo la porción de gastos de urbanización equivalente"

10. CUADROS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN



UNIDAD DE ACTUACIÓN 1.2 (USA 1.2)												
MANZANA	USO	NORMA	SUPERFICIE PARCELAS (M2)	INDICE EDIFICAB. (m2/m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M2)	VIVIENDAS		DOCENTE (M2)	USO NO LUCRATIVO			
						POSIBLES	EXISTENTES		SOCIAL (M2)	DEPORTIVO (M2)	ESPACIOS LIBRES (M2)	SERVICIOS TÉCNICOS
1.3	RESIDENCIAL	Au3	1.864,89	0,50	932,44	9						
3	RESIDENCIAL	Au3	1.222	0,50	611	6						
4	RESIDENCIAL	Vu1	2.577	0,70	1.803,90	18						
5.1	RESIDENCIAL	Vu1	1.264	0,70	884,80	8						
5.3	RESIDENCIAL	Vu1	1.020	0,70	714	7						
7.1	RESIDENCIAL	Au3	1.194	0,50	597	5						
7.2	RESIDENCIAL	Vu1	1.295	0,70	906,50	9	2					
8	RESIDENCIAL	Vu1	2.556	0,70	1.789,20	18						
9.2	RESIDENCIAL	Vu1	318	0,70	222,60	2						
10	RESIDENCIAL	Vu1	2.492	0,70	1.744,40	17						
TOTAL			15.802,89		10.205,84							

SUPERFICIE TOTAL MANZANAS 15.802,89
 SUPERFICIE TOTAL VIALES +APARCAMIENTOS 5.294,27
 SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD 21.097,16

SUPERFICIE TOTAL SISTEMAS GENERALES 0,00
 COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO 0,483 m2/m2

GERENCIA MUNICIPAL urbanismo cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 5/12/07 se adoptó el Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
 Cartagena, a 22 de Febrero de 2008

EL SECRETARIO DE GERENCIA

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
 Exp: 136734/010 Fecha: 16/10/06



VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 27/120

11. SISTEMA DE GESTIÓN

Se determina para la gestión de la **U.S.A nº 1.1.** el Sistema de Concertación Directa, conforme a lo previsto en la subsección 2ª de la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia, art. 178, todos los terrenos de esta Unidad de Actuación excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenecen a un solo propietario. Para ello asumirá el papel de urbanizador dicho propietario.

El programa de Actuación deberá acreditar que los terrenos de la USA nº 1.1, excepto los de uso y dominio público, son propiedad de sus promotores, que deberán suscribir el oportuno convenio de colaboración, mediante cualquiera de las formas jurídicas conforme a derecho, pudiendo declararse innecesaria la reparcelación.

Para la **U.S.A nº 1.2.** se determina para su gestión el Sistema de Concertación Indirecta conforme a lo previsto en la subsección 2ª de la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia, art. 179, pues más del 25 % de los terrenos de esta Unidad de Actuación excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenecen a un solo propietario. Para ello asumirá el papel de urbanizador dicho propietario.

El programa de Actuación deberá acreditar que los terrenos de la USA nº 1.2, excepto los de uso y dominio público, son propiedad de sus promotores, que deberán suscribir el oportuno convenio de colaboración, mediante cualquiera de las formas jurídicas conforme a derecho, pudiendo declararse innecesaria la reparcelación.

GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 5/12/07 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

12. PLAZOS DE EJECUCIÓN

Se establece para el desarrollo de la USA nº 1.1 y 1.2 un plazo de ejecución de 2 años, a partir de la aprobación municipal de los proyectos de urbanización.

En Cartagena, a Octubre de 2.006

J. F. MACIA SANCHEZ / M. J. PEÑALVER MARTINEZ. Arquitectos

GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 5/12/07 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, a 22 de Enero de 2008

EL SECRETARIO DE GERENCIA

